

## **Neuwertige 2-Zi-Wohnung mit Balkon & Garage im 2. Stock in Oberlaa – Top Lage!**



**Objektnummer: 1751/279**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,18 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,59 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,74 €
<b>USt.:</b>	20,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.320,00 € inkl. 20% USt.

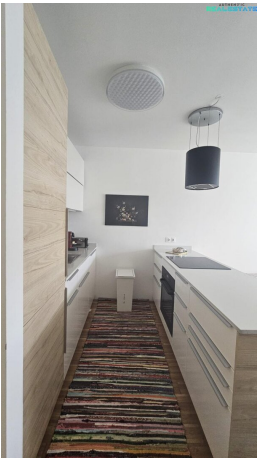
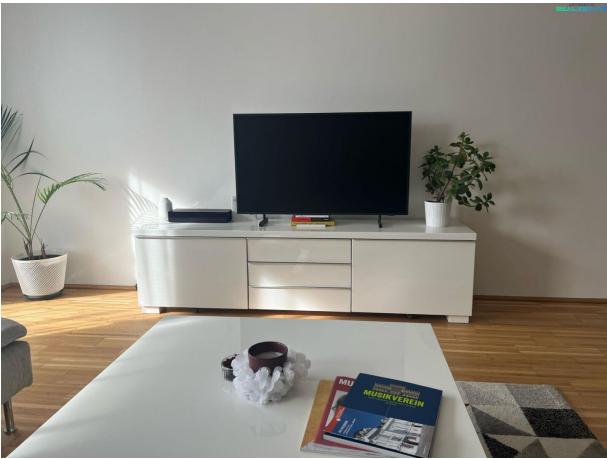
## Ihr Ansprechpartner

**Nemanja Radmilovic**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
TWIN TOWER - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

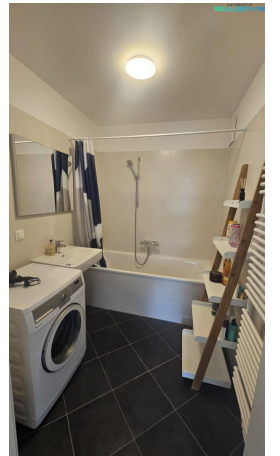
T +43 650 5619620

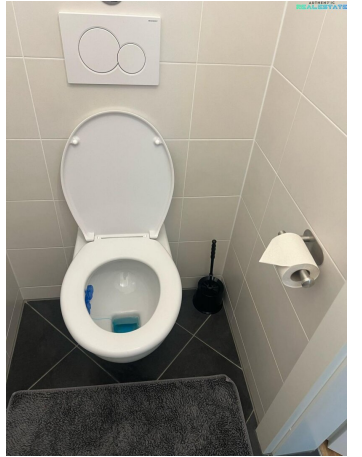
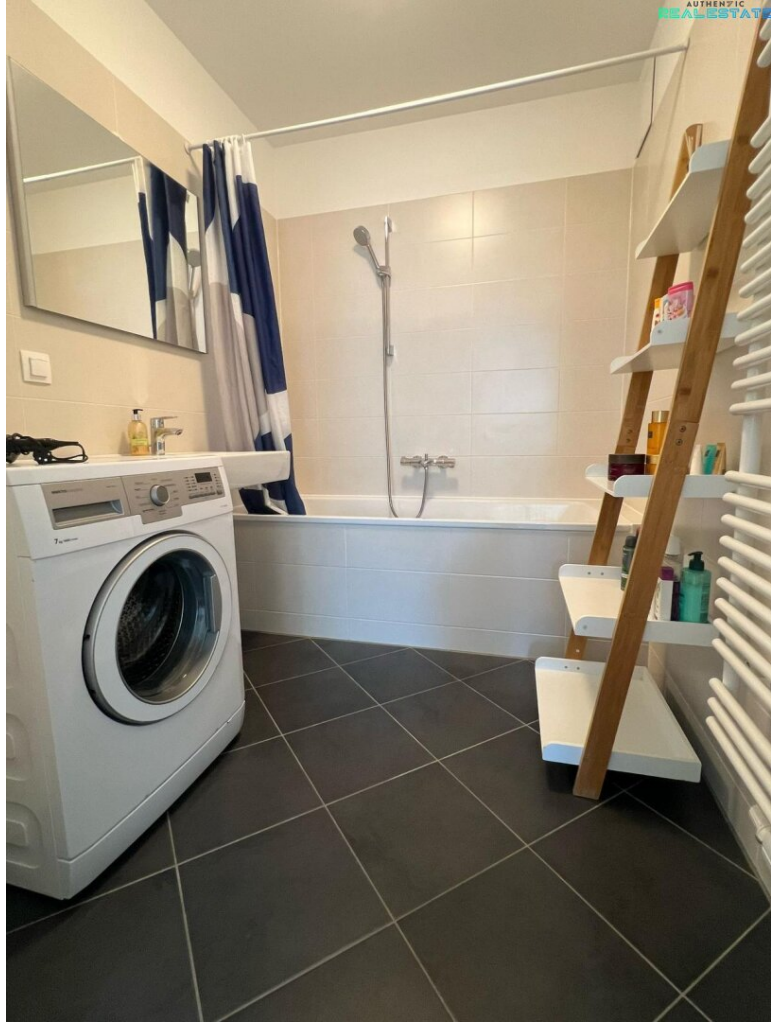
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





AUTHEMATIC  
RENOVATION POLSKA



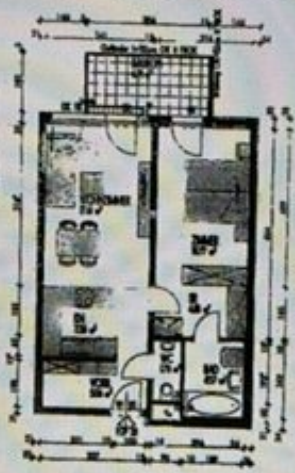




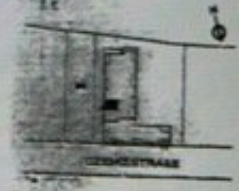
AUTHEN7IC  
REAL ESTATE

# VIOLA PARK

VERTRAGS  
GRUNDLAGE  
PER.....

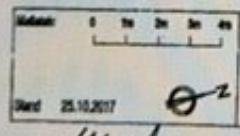


1300WAG/Gezkehr: 6  
GESCHOSS: 3/0G  
TOP: 33  
TYP: 8  
FREIHANDELTES EIGENTUM



## 2 ZIMMER WOHNUNG

Zweckbestimmung: nicht Vertriebsgrundlage  
Nicht zur Lagerung von Baustoffen oder sonstigen Materialien geeignet  
Nicht zur Unterbringung von Personen geeignet



**BAUTRÄGER:**  
Mischer Wohnbau GmbH  
1300 Wien, Ungarstrasse 34-36/1000 4  
Tf: 0126 75 0, Internet: www.mischer.at

**ARCHITEKTUR:**  
Dipl. Ing. Andrea Mischek  
Dipl. Ing. Anna Schindler  
A-1300 Wien, Ungarstrasse 34-36/1000 4  
Tf: 0126 75 0

*Alles!*

CONTACT: TOP: 3300K - Mischek

BEHO

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten Oberlaa!

Diese neuwertige Wohnung im 2. Stock besticht durch modernes Wohnen auf 60 m<sup>2</sup> und bietet mit 2 Zimmern den idealen Raum für Singles, Paare oder kleine Familien.

Der durchdachte Grundriss sorgt für lichtdurchflutete Räume, die mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet sind und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die elegante Einbauküche ist perfekt für alle, die gerne kochen und Gäste bewirten. Vom westseitigen Balkon genießen Sie entspannte Stunden mit Blick ins Grüne und können den Abendsonnenschein in vollen Zügen auskosten.

Das massive Gebäude wurde mit Fernwärme beheizt, was für wohlige Wärme und effiziente Energienutzung sorgt. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihr Domizil, und die Tiefgarage mit eigenem Stellplatz rundet das Angebot ab – Parkplatzsuche gehört hier der Vergangenheit an.

Der Kaufpreis von 370.000 Euro macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft – ob zum Selbstbezug oder als renditestarke Kapitalanlage. Nutzen Sie die Chance, in einer der dynamischsten und lebenswertesten Gegenden Wiens zu wohnen.

Lassen Sie sich dieses Wohnjuwel nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Kapitel in 1100 Wien wartet auf Sie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

## **vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap